

PODSUMOWANIE
STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMCZA, UCHWALONEGO
UCHWAŁĄ NR XXVI/169/2026 RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY Z DNIA 29 MAJA
2026 R.

Podstawa Prawna

Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności Art. 55, ust. 3, który określa zakres podsumowania.

1. USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

W prognozie oddziaływania na środowisko ustalono, że celem sporządzenia planu ogólnego gminy jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni, co ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju gminy, poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska, poprzez ochronę terenów zielonych, wód, zasobów naturalnych i cennych przyrodniczo obszarów. Plan określa, jak będą rozwijane różne części gminy, w tym strefy mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe, rolnicze i rekreacyjne. Zabezpieczenie ładu przestrzennego pomoże uniknąć chaotycznej zabudowie chroniąc wartości estetyczne oraz funkcjonalne przestrzeni. Plan uwzględnia potrzeby dotyczące realizacji dróg, kanalizacji, wodociągów i innych obiektów publicznych. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne, uwzględniać będą dotychczasową politykę przestrzenną gminy Niemcza, cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wskazane w strategii i dotychczas obowiązującym studium oraz w mpzp z różnych lat.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 w/w ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienia przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzna uzasadnienia, to graficzna prezentacja danych stanowiących uwarunkowania, w tym uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, infrastruktury technicznej, uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z części graficznej wynikać będzie, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego. Zgodnie z art. 24 ust 1a uzasadnienie do planu ogólnego nie podlega uzgodnieniu.

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

W wyniku podziału, dopuszczono wyznaczenie następujących stref planistycznych:

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

strefa usługowa (SU)

strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

strefa gospodarcza (SP)

strefa produkcji rolniczej (SR)

strefa infrastrukturalna (SI)

strefa zieleni i rekreacji (SN)

strefa cmentarzy (SC)

strefa górnictwa (SG)

strefa otwarta (SO)

strefa komunikacyjna (SK)

Szeroka gama kategorii terenów w ramach stref planistycznych nie pozwala na dokładne określenie lokalizacji przedsięwzięć najsilniej oddziałujących na środowisko. Takie rozróżnienie możliwe będzie dopiero po zrealizowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających ustalenia POG. Dla poszczególnych kategorii terenu projekt POG nakreśla podstawowe kierunki przeznaczenia (np. w strefie SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, przewiduje się funkcję mieszkaniową wielorodzinną, ale dopuszczalne jest również przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, infrastrukturę techniczną, ogródki działkowe czy zielenią urządzone). Wobec powyższego dokładne przeznaczenie terenów nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po rozeznaniu lokalnych uwarunkowań środowiska oraz potrzeb inwestycyjnych. Przyjęty w POG sposób kreślenia przyszłej przestrzeni gminy powoduje, że w wielu przypadkach oszacowanie wpływu na środowisko staje się niemożliwe, ponieważ o konkretnym przeznaczeniu (a co za tym idzie np. o zniszczeniu wartościowego siedliska czy stanowiska rośliny chronionej) przesądzała będzie określona lokalizacja na etapie mpzp. Dlatego w prognozie przyjęto maksymalny zasięg i skalę oddziaływań. Przykładowo – jeżeli wyznaczono strefę mieszkaniową w projekcie POG, to przyjęto, że w miejscowym planie negatywne oddziaływania mogą zaistnieć na całym jego obszarze. W analizowanym dokumencie wprowadzono odpowiednie wskaźniki urbanistyczne, które nie pozwalają na całkowitą zabudowę terenów, jednakże na dzień dzisiejszy nie wiadomo, które z przestrzeni zostaną zajęte, zależne będzie to bowiem w dużej mierze od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie POG zostaną sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w nich zawarte zostaną, wybrane spośród katalogu zawartego w POG dla każdej ze stref planistycznych, przeznaczenia terenu. Trudno jest wskazać jednoznacznie tereny, na których zmieni się przeznaczenie, gdyż projekt POG nie wyznacza zdecydowanie nowych kierunków zagospodarowania. Większość nowych terenów to uzupełnienie istniejącej struktury zarówno już stanu istniejącego, jak i stanu planowanego, wynikającego z ustaleń obowiązującego suikzp i mpzp. Projekt POG nie wskazuje nowych terenów na których kształtowałyby się nowe centra rozwoju. Wizja rozwoju gminy oparta jest o istniejącą strukturę, która została już nakreślona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie w uchwalanych tu mpzp.

Gmina Niemcza to gmina miejsko - wiejska położona w województwie dolnośląskim. Gmina zajmuje powierzchnię 71, 86 km² powierzchni. Siedzibą władz Gminy jest miasto Niemcza. Niemcza usytuowana jest w odległości 40 km, na południe od stolicy Dolnego Śląska Wrocławia, przy drodze krajowej DK8. Do obszaru administracyjnego gminy należą: w jednostce ewidencyjnej 020204_Niemcza- miasto jest 5 obrębów: 1. Stare Miasto, 2. Stasin, 3. Wojsławice, 4. Jasień, 5. Gumin. W jednostce ewidencyjnej 020205_Niemcza - obszar wiejski jest 9 obrębów: 1. Gilów, 2. Gola Dzierżoniowska, 3. Kietlin, 4. Wilków Wielki, 5.Chwałęcín, 6. Nowa Wieś Niemczańska, 7. Podlesie, 8. Przerzeczyn Zdrój i 9. Ligota Mała. Zgodnie z danymi GUS na dzień 31.08.2023 jest 4931 mieszkańców. Gmina Niemcza leży w środkowym obszarze Przedgórza Sudeckiego na Wzgórzach Niemczańsko – Strzeelińskich. Część wschodnia Gminy położona jest na terenie Wzgórz Dębowych oraz Dobrzeńskich, część zachodnia na terenie Wzgórz Gumińskich, Krzyżowych i Gilowskich, część południowa na Wzgórzach Szklarskich. Niemcza to malownicze miasto położone w centralnym obszarze Przedgórza Sudeckiego, w sercu Wzgórz Niemczańsko-Strzeelińskich. Ta wyjątkowa lokalizacja nadaje miejscowości niepowtarzalny charakter, wynikający z różnorodności krajobrazowej i geograficznej. Poszczególne części gminy obejmują obszary Wzgórz Dębowych i Dobrzeńskich na wschodzie, Wzgórz Gumińskich, Krzyżowych i Gilowskich na zachodzie oraz Wzgórz Szklarskich na południu. To zróżnicowanie terenu tworzy unikalny krajobraz pełen pagórków, wzniesień i malowniczych dolin. Centralnym elementem hydrograficznym tej okolicy jest rzeka Ślęza, która przepływa przez miasto i dodaje mu uroku. Ślęza, będąca lewobrzeżnym dopływem Odry, nie tylko wzbogaca przyrodniczy charakter Niemczy,

ale także odgrywa ważną rolę w lokalnym ekosystemie. Otoczenie rzeki sprzyja różnorodnym formom aktywności na świeżym powietrzu oraz zapewnia mieszkańcom i turystom liczne możliwości obcowania z naturą. Gmina Niemcza charakteryzuje się wysokim potencjałem rolniczym, którego fundamentem są żyzne gleby o doskonałych właściwościach uprawnych. Największy udział mają gleby brunatne oraz czarnoziemy, które wyróżniają się dużą zawartością próchnicy i wysoką urodzajnością, co sprzyja intensywnemu rolnictwu. W dolinie rzeki Ślęzy występują dodatkowo gleby bielcowe oraz mady, które dzięki swojemu specyficznemu składowi chemicznemu i strukturalnemu, są szczególnie korzystne dla upraw prowadzonych na terenach nadrzecznych. Obszar ten odznacza się także znaczącym potencjałem w branży kamieniarskiej, który wynika z występowania bogatych złóż surowców skalnych. Wśród nich można wymienić bazalt, gnejs, serpentynit oraz granodioryt, który lokalnie znany jest jako sjenit dolnośląski lub niemczański. Surowce te są cenione w budownictwie i architekturze dzięki swojej trwałości, odporności na warunki atmosferyczne oraz estetycznym walorom. Ich eksploatacja stanowi ważny element lokalnej gospodarki, przyczyniając się do rozwoju przemysłu i tworzenia miejsc pracy w regionie. Gmina Niemcza wyróżnia się wyjątkowymi atrakcjami przyrodniczymi i historycznymi, które zawdzięczają swoje istnienie sprzyjającemu klimatowi oraz bogatej historii regionu. Jednym z najcenniejszych skarbów gminy jest Arboretum Wojsławice, znane jako perła dendrologiczna Dolnego Śląska. Na rozległym obszarze ponad 60 hektarów, od wiosny do jesieni, odwiedzający mogą podziwiać imponujące kolekcje różaneczników, azalii, liliowców, hortensji oraz sady owocowe. Arboretum oferuje także wyjątkowe atrakcje, takie jak Geo-retum, gdzie prezentowane są minerały i skały Przedgórza Sudeckiego, oraz Polski Ogród Milenijny, zawierający 1000 rodzimych odmian roślin, stworzony na uczczenie tysiąclecia obrony Grodu Niemczy (1017–2017). Dzięki korzystnym warunkom klimatycznym, Gmina Niemcza stała się także miejscem dynamicznego rozwoju winiarstwa. Winnica Niemczańska, zlokalizowana na terenach o łagodnych zimach, licznych ciepłych dniach i długim okresie wegetacyjnym, oferuje uprawy różnorodnych odmian winorośli. To jeden z najlepiej przystosowanych regionów do uprawy winorośli w Polsce, który przyciąga zarówno miłośników wina, jak i koneserów lokalnych tradycji. Centralnym punktem gminy pozostaje sama Niemcza, miasto o wyjątkowym znaczeniu historycznym i unikalnym układzie urbanistycznym. W średniowieczu Niemcza była jednym z najważniejszych grodów obronnych Słowian, a jej kamienne obwarowania z IX wieku stanowiły rzadkość na ówczesnych ziemiach polskich. Gród załamał z obrony w 1017 roku, gdy ówczesna załoga stawiała skuteczny opór dwunastotysięcznej armii cesarza niemieckiego Henryka II. To heroiczne wydarzenie, opisane przez kronikarza Thietmara, zakończyło trwającą 15 lat wojnę z Cesarstwem Niemieckim, a jego skutkiem była koronacja Bolesława Chrobrego na pierwszego króla Polski w 1025 roku. Niemcza to unikatowe miasto, będące jedynym w regionie, które wyrosło na miejscu dawnego grodu. Miasto usytuowane jest na skalnym płaskowyżu na wysokości 230 m n.p.m., a jego współczesny kształt urbanistyczny pokrywa się z obrysem historycznego grodu obronnego. Zachowane do dziś mury miejskie podkreślają bezpośrednie dziedzictwo wczesnośredniowiecznej fortyfikacji. Wyjątkowość dziedzictwa gminy Niemcza podkreśla również grodzisko w Gilowie, położone około 3 km od miasta. Jest to jedno z największych i najstarszych grodzisk schronieniowych wczesnego średniowiecza, zajmujące ponad 5 hektarów. Otaczały je obwarowania o długości 1500 metrów i wysokości 8 metrów, co świadczy o jego strategicznym znaczeniu i wysokim stopniu zaawansowania ówczesnej inżynierii obronnej. Niemcza, ze swoją bogatą historią, stanowi jedno z niewielu miast, gdzie wciąż widoczne są ślady kluczowej roli, jaką odegrał dawny gród w kształtowaniu chrześcijańskiego dziedzictwa oraz niezależnej państwowości Polski.

Ponadto tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa położone są przy wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Takie lokalizacje obszarów, przeznaczonego w większości na zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy, położone są bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych. Teren objęty projektem Planu wykazuje średnio znaczące w skali przekształceń poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, związanego z dotychczasowym sposobem zagospodarowania terenu. Jednocześnie realizacja ustaleń projektu

Planu może spowodować pewne rodzaje oddziaływania na stan środowiska. Oznacza to, że przedstawiona w dalszych podpunktach ocena istniejącego stanu środowiska może ulec zmianie na skutek realizacji ustaleń projektu Planu. Zakładając, zachowanie ustalonych w ocenianym projekcie Planu zasad dotyczących ochrony środowiska oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, jak również przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa, oddziaływania wynikające z ustaleń projektu Planu mogą w sposób niewielki wpłynąć na zmianę wielu składowych, opisujących istniejący stan środowiska.

Projekt POG nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Realizacja Planu Ogólnego Gminy wynika z generalnej zmiany, która zaszła w polskim ustawodawstwie, która polega na zastąpieniu dotychczas obowiązujących dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego właśnie planami ogólnymi. Wymóg realizacji POG dotyczy wszystkich gmin w Polsce. POG jest dokumentem specyficznym, o sprecyzowanej formie, w którym w ustawodawstwie nie przewidziano wskazywania rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

W projekcie POG nie wprowadzono zapisów dotyczących kompensacji przyrodniczej. Zakres kompensacji przyrodniczej może zostać określony, zgodnie z art. 75 ust. 4 i 5 prawa ochrony środowiska w pozwoleniu na budowę lub w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na terenie objętym POG, po przeprowadzonej analizie nie prognozuje się wystąpienia terenów, na których wprowadzenie urbanizacji powodowałyby konieczność wykonania kompensacji przyrodniczej (brak stwierdzenia negatywnego wpływu na cenne siedliska przyrodnicze). Na etapie oceny projektu POG nie wprowadzono konkretnych rozwiązań mających na celu analizę skutków realizacji oraz częstotliwości jej przeprowadzania, nie ustalono również prac kompensacyjnych, gdyż ustawodawca nie przewiduje wprowadzenia takich rozwiązań w projekcie Planu Ogólnego Gminy. Projekt POG nie wprowadza funkcji, które mogłyby wpłynąć na cele, przedmiot ochrony oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzenia rozwiązań alternatywnych.

2. OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW

Właściwymi organami, zgodnie z Art. 57 i Art. 58 ustawy są:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

W piśmie znak WSI.410.274.2025.AP. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przedstawił opinię negatywną dot. planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W piśmie nr WSI.410.386.2025.AP Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przedstawił opinię pozytywną.

W piśmie znak WPN.610.107.2025.DŚ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przedstawił odmowę uzgodnienia dot. planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko - Strzelińskie" oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082), uzgodnił pismem nr WPN.610.155.2025.DŚ.

W piśmie znak ZNS.9022.3.6.2025 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w dniu 13.08.2025r. zaopiniował pozytywnie projekt planu ogólnego.

3. ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI

Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z projektem Planu Ogólnego Gminy. Udział społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu został zapewniony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przebieg postępowania przedstawiono w tabeli.

Etap	Sposób zawiadomienia	Ilość wniosków uwzględnionych /częściowo uwzględnionych / nieuwzględnionych	Ilość uwag uwzględnionych /częściowo nieuwzględnionych /nieuwzględnionych	Podstawa prawna
Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania Planu Ogólnego Gminy	- ogłoszenie w gazecie: Gazeta Aglomeracji Wałbrzyskiej , czwartek 8 sierpnia 2024r. - ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu - ogłoszenie na stronie BIP Urzędu Miasta W ogłoszeniach termin składania wniosków został określony od 12 sierpnia 2024 r. do 12 września 2024r.	49/17/3		Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Obwieszczenie o konsultacjach społecznych, dyskusji publicznej i zbieraniu uwag	ogłoszenie w gazecie: Gazeta Aglomeracji Wałbrzyskiej , czwartek 12 lutego 2026r. ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu ogłoszenie na słupach i tablicach ogłoszeniowych W ogłoszeniach termin konsultacji		8/20/14	Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

	społecznych określono od 13.02.2026r do 25.03.2026r składa się na nie: - zbieranie uwag w terminie od 13.02.2026r do 25.03.2026r - spotkanie otwarte w dniu 04.03.2026 r. o godz. 16:00 - dyżury projektanta w dniu 04.03.2026r. w godz. 17:30-19:30 r. i 17.03.2026 r. w godz. 17:10-18:30			przestrzennym
--	--	--	--	---------------

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania Planu Ogólnego Gminy wpłynęło 69 wniosków, które w większości dotyczyły zmiany przeznaczenia działki na cele mieszkaniowe lub usługowe bądź też utrzymania bieżącego stanu zagospodarowania (np. ogrody działkowe). Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień nastąpił etap konsultacji społecznych, na które składało się: zbieranie uwag (wpłynęły 42 uwagi), spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta. W terminie konsultacji społecznych wpłynęły 42 uwagi, z czego 8 uwag zostało uwzględnione. Uwagi dotyczyły w większości możliwości włączenia działek do strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Spotkanie otwarte, zaplanowane na 04.03.2026 r. o godz. 16:00, rozpoczęto zgodnie z harmonogramem wraz z dyżurami projektanta w dniu 04.03.2026r. w godz. 17:30-19:30 r. i 17.03.2026 r. w godz. 17:10-18:30. Społeczeństwu zapewniono udział w całości postępowania zgodny z przepisami, zapewniający możliwość decydowania o polityce przestrzennej gminy.

4. WYNIKI POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, JEŻELI ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE

Plan Ogólny Gminy nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie było potrzeby przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

5.PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Na etapie projektu planu nie wprowadzono konkretnych rozwiązań mających na celu analizę skutków realizacji oraz częstotliwości jej przeprowadzania. Zakres planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2024 poz. 1130) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania

z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) nie przewiduje możliwości określenia monitoringu w POG. Wskazanie takie byłoby niezgodne z przepisami prawa i znacząco wykraczałoby poza ustawowe kompetencje Rady Gminy. Jednocześnie skutki realizacji postanowień planu będą podlegały bieżącemu monitoringowi odpowiednich służb ochrony środowiska, służb ochrony przyrody, organów administracji oraz organizacji ekologicznych. Bardzo ważna jest również postawa obywateli, którzy powinni reagować natychmiastową interwencją w przypadku stwierdzenia wystąpienia uciążliwości.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Rafał Norbert Pawłowski
Data: 2026.06.19 10:55:02 CEST

